|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH QUẢNG NAM  **SỞ TÀI CHÍNH**  Số: /TTr-STC | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  *Quảng Nam, ngày tháng năm 2024* |

|  |
| --- |
| **DỰ THẢO** |

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%)**

**tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước**

**trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020 và thực hiện Công văn số 6065/UBND-NCKS ngày 14/8/2024 của UBND tỉnh về việc thống nhất phân công Sở Tài chính chủ trì soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật (Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước), Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (thay thế Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh), với nội dung như sau:

**I. Sự cần thiết ban hành văn bản**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Sở Tài chính đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Tuy nhiên, đến nay các văn bản quy phạm pháp luật căn cứ để ban hành Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 đã hết hiệu lực (như: Luật Đất đai 2013; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 15/11/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;...); đồng thời, tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ giao UBND cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước để có cơ sở tính tiền thuê đất, nên việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam để thay thế Quyết định số 27/22021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh là cần thiết.

**II. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản**

1. Mục đích:

Quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm; mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước theo quy định tại Điều 26, 27 và 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2. Quan điểm xây dựng văn bản:

Nội dung của dự thảo Quy định được xây dựng trên cơ sở quy định Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

**III. Quá trình xây dựng văn bản**

Thực hiện Công văn số 6065/UBND-NCKS ngày 14/8/2024 của UBND tỉnh về việc thống nhất phân công Sở Tài chính chủ trì soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật; căn cứ Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, Sở Tài chính đã dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và có Công văn số ..... đề nghị các Sở, ban, ngành có liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố tham gia góp ý dự thảo nêu trên.

Trên cơ sở ý kiến tham gia góp ý của Sở, ban, ngành có liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố, Sở Tài chính đã tổng hợp, hoàn chỉnh dự thảo văn bản quy phạm pháp luật và có Công văn số .... đề nghị Sở Tư pháp thẩm định văn bản quy phạm pháp luật.

Ngày ..., Sở Tư pháp có Báo cáo số ... về kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Sở Tài chính đã tiếp thu, hoàn chỉnh dự thảo văn bản quy phạm pháp luật và giải trình tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số .... Tiếp theo đó, Sở Tài chính lấy ý kiến các thành viên UBND tỉnh, được đa số các thành viên thống nhất thông qua (Sở Tài chính đã tổng hợp, giải trình tại Báo cáo số ... kèm theo) và UBND tỉnh đã báo cáo HĐND tỉnh tại Tờ trình số ... và được HĐND tỉnh thống nhất tại Nghị quyết số ....

**IV. Bố cục của dự thảo văn bản**

Dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, gồm 07 Điều, cụ thể:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Luật Đất đai; mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.

- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.

- Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý sử dụng tiền thuê đất.

Điều 3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm

Điều 4. Mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Điều 5. Mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Điều 7. Điều khoản thi hành

**V. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản**

**1. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm**

Ngày 16/11/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất từ 0,5% đến 3%, trên cơ sở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (mức tỷ lệ từ 0,5% đến 3%).

Nay tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%. Lý do đề xuất mức tỷ lệ này Bộ Tài chính đã nêu cụ thể tại Tờ trình số 99/TTr-BTC ngày 09/5/2024 về dự thảo Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

Dự thảo Nghị định quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,5% đến 3%. Tuy nhiên, nhiều ý kiến cho rằng giá đất theo Luật Đất đai 2024 sẽ tăng cao hơn nhiều lần so với giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (do quy định bỏ Khung giá đất của Chính phủ, Bảng giá đất được xây dựng và sửa đổi 01 năm một lần thay vì ổn định 05 năm như trước đây); vì vậy nếu quy định đơn giá thuê đất là 0,5% đến 3% như quy định hiện hành sẽ dẫn đến tiền thuê đất phải nộp cao hơn trước rất nhiều, tạo gánh nặng cho người sử dụng đất và gây xáo trộn; đề nghị quy định giảm tỷ lệ này từ 0,1% hoặc 0,2% đến 3%. Tiếp thu ý kiến này, Bộ Tài chính dự thảo Nghị định theo 02 phương án để xin ý kiến: Phương án 1: từ 0,5% đến 3%; Phương án 2: từ 0,25% đến 3% (Bộ Tài chính nghiên về hướng chọn Phương án 2).

Tuy nhiên, theo ý kiến của Bộ Tài chính thì Phương án 2 không đảm bảo được thu, chi ngân sách nhà nước đối với dự án sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm vì nếu tính tỷ lệ % trung bình theo Phương án 2 thì tiền thuê đất hằng năm thu trong 50 năm bằng 81,3% (=(0,25%+3%)/2x50 năm) so với tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê; hơn nữa, theo quy định của Luật Đất đai thì tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được tính theo giá đất cụ thể, trong khi tiền thuê đất trả hằng năm được tính theo gía đất trong Bảng giá đất (thường chỉ bằng 40-60% trên tổng diện tích đất của dự án). Để xử lý vấn đề này, dự thảo Nghị định đã quy định: *(i) Trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước; số tiền này sẽ được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm; (ii) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất và được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án.*

Nay tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3% (mức tối thiểu của quy định cũ là 0,5%); đồng thời, giao cho UBND tỉnh căn cứ vào tình tình thực tế của địa phương quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất. Theo quy định này thì tinh thần các địa phương sẽ điều chỉnh giảm mức tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất; tuy nhiên, để đánh giá được việc điều chỉnh giảm mức tỷ lệ (%) này ảnh hưởng đến số thu ngân sách hằng năm của tỉnh như thế nào thì Sở Tài chính đã có Công văn số 2654/STC-GCS ngày 13/8/2024 đề nghị Cục Thuế tỉnh phối hợp cung cấp thông tin liên quan đến số thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm kể từ khi áp dụng Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh cho đến nay; theo đó, Cục Thuế tỉnh có Công văn số 6835/CTQNA-HKDCN ngày 20/8/2024 cung cấp thông tin cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Năm** | | | | **Ghi chú** |
| **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| Tổng số dự án | 1.122 | 1.147 | 1.177 | 1.197 | Số thu năm 2024 là số thu tiền thuê đất hằng năm đến tháng 8/2024 |
| Tổng diện tích (m2) | 263.079.929 | 264.669.987 | 269.441.536 | 268.393.384 |
| Số tiền (đồng) | 84.111.949.605 | 140.946.244.399 | 213.333.434.507 | 73.922.568.270 |

Số thu này là tính theo mức tỷ lệ phần trăm từ 0,5% đến 3% (trung bình là 1,75%); nếu quy định mức tỷ lệ phần trăm từ 0,25% đến 3% (trung bình là 1,63%) thì khoản thu tiền thuê đất hằng năm giảm 7%. Tuy nhiên, nội dung này Bộ Tài chính đã phân tích khá kỹ tại Tờ trình số 99/TTr-BTC ngày 09/5/2024 và có những quy định khác nhằm giảm bớt những khó khăn khi mức thu ngân sách nhà nước của trường hợp này giảm.

Để đảm bảo nguồn thu ngân sách nhà nước, nhưng vẫn đúng tinh thần là điều chỉnh giảm mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất theo quy định của Chính phủ, Sở Tài chính dự thảo điều chỉnh giảm tỷ lệ (%) đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sử dụng cho kinh tế trang trại; dự án sử dụng đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ; dự án đầu tư trên địa bàn cấp huyện thuộc danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn, trước đây quy định mức tỷ lệ là 0,5%, nay điều chỉnh thành 0,25%; đối với các dự án không khuyến khích đầu tư thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản trước đây quy định mức từ 1,2% đến 3% (tương ứng với từng loại khoáng sản), nay Sở Tài chính dự thảo quy định một mức là 3% áp dụng cho tất cả các trường hợp thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (vậy một số trường hợp thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản thì có mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất tăng so với quy định cũ); các nhóm dự án khác cơ bản giữ nguyên như Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh. Với cách đề xuất này thì khoản thu tiền thuê đất hằng năm không giảm như số liệu ước tính ở trên; khoản thu có thể ổn định hoặc tăng nếu tỷ lệ thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản chiếm đa số.

Vậy nội dung dự thảo quy định này đảm bảo được mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất theo quy định của Chính phủ; trên tinh thần là kêu gọi, hỗ trợ các dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn (giảm tỷ lệ (%) tính đơn giá giá thuê đất đối với các trường hợp này); nhưng vẫn đảm bảo được nguồn thu ngân sách (tăng tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất đối với một số trường hợp thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản). Với quan điểm này thì Sở Tài chính dự thảo mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm cụ thể như sau:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm trên địa bàn tỉnh (trừ các trường hợp quy định cụ thể tại điểm b khoản 1 Mục V của Tờ trình này): 1,0%.

b) Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm của các trường hợp cụ thể:

b1) Trong Khu kinh tế, Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp là: 0,5%

b2) Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sử dụng cho kinh tế trang trại; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ; đất thuê trên địa bàn cấp huyện thuộc danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn: 0,25%.

b3) Thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: 3,0%.

**2. Mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm**

Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh quy định mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt; theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm tính không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt. Lần này Sở Tài chính dự thảo quy định mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm bằng với mức quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh, cụ thể:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

**3. Mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước**

Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh quy định mức đơn giá thuê đất có mặt nước bằng 50% đơn giá thuê đất để áp dụng nhóm các dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư, thuộc địa bàn cấp huyện thuộc danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn; bằng 70% đơn giá thuê đất để áp dụng nhóm các dự án còn lại; theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước không thấp hơn 20% đơn giá thuê đất. Lần này Sở Tài chính dự thảo mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước bằng với mức quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh, cụ thể:

a) Đối với phần đất có mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sử dụng cho kinh tế trang trại; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ; thuộc địa bàn cấp huyện thuộc danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 50% đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

b) Đối với các trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại điểm a khoản 3 Mục V của Tờ trình này thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 70% đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

**VI. Quy định chuyển tiếp**

Thực hiện theo Quy định tại Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

*Kèm theo Tờ trình này:*

*- Dự thảo Quyết định quy định* *mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.*

*- Bảng tổng hợp ý kiến góp ý.*

*- Công văn số ............. của Sở Tư pháp về kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.*

*- Báo cáo số ...... của Sở Tài chính về giải trình tiếp thu ý kiến thẩm định.*

*- Báo cáo số ...... của Sở Tài chính về tổng hợp ý kiến các thành viên UBND tỉnh.*

Kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  -Như trên;  - BGĐ Sở;  - Lưu: VT, GCS.   |  | | --- | | *E:\ANHBINH\Binh STC\2009\VAN BAN PHAP QUY\THAM MƯU\2024\QUY ĐỊNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT\BINH\1-Tờ trình quy định đơn giá thuê đất (dự thảo).docx* | | **GIÁM ĐỐC**    **Đặng Phong** |

#ChuKyLanhDao

|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH QUẢNG NAM  **SỞ TÀI CHÍNH**  #SoKyHieuVanBan | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  *#DiaDiemNgayBanHanh* |